



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

発行人/川口 貢 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.179 H21.5.15

## 知 識 情 報

### ◆正常化の議論

佐々木元東大学長が新聞で述べていた。

世界金融危機後の今。世界をあげて正常化を目指しているが、なにが正常化なのか曖昧になっている。金融危機前に戻ることならばそれは間違いと。無理な消費行動を前提とした世界経済ならばむしろ今のほうが正常化しつつあると。世界は際限なき財政出動に走っているがどんな姿の正常化を目指しているのか・・・と警鐘を鳴らしている。新しく目指すものをつくるという絶好のチャンスととらえる必要があると。確かに新築マンションの場合でもファンドバブル絶好調の時は都内のマンションは年収の10倍を超えてきていた。今は6倍から7倍に戻りつつある。これが正常な姿であろう。いや国際標準からすればもっと年収倍率は低いのが正常かも知れない。

### ◆上海のリートが今年には初の登場か

中国本土でのリートはまだ存在しない。500億円規模で秋ぐらいには設定の見込み。長期的には元は上昇するし、中国の不動産も上昇することを考えると投資するのは面白いかもしれない。今後魅力あるものにするためにどの様な法整備がなされるか注目していきたい。

### ◆電子錠は便利な鍵

電子錠システムを開発した会社がある。携帯等で問い合わせで暗証番号を入手すればそれで開錠できる。1日限りの部屋使用や賃貸の内見とか利用方法は広がる。

### ◆90年バブルで銀行が学んだこと

前回は傷を負った業者に対して追い貸し、深追いの事例が多くさらに傷を深くした。

今回進歩した点は①収益還元法の評価が進んだ。・・・下落しても限度がある

②LTVの比率を重視している・・・借りすぎ比率をチェックしている。担保掛け目を厳しく見ている

③コベナンツ・・・信用不安や危機時における契約解除や変更条項を入れ早期に対策を立てられる体制を構築

④監査法人の責任が増大して厳しいチェックが浸透

⑤時価会計が進行、評価損の早期実現体制の確立

⑥金融庁が早い段階からチェックを厳しくした。

⑦自己査定、格付け等の内部審査体制が進んでいたのが抑止力となった。

⑧誰もが土地神話の崩壊を経験していたので極端には走らなかった。

反省点・・・ファンド等の新しい借り手のリスク防止体制が弱かった。

外資の動向を甘く見た。証券化に対する知識、経験が乏しかった。

グローバルな動きのチェックが甘かった。証券化商品を甘く見た。

格付けを信用しすぎた。欧米の投資銀行のうまい話のチェックが甘かった。

不動産価格高騰に対する需要側の分析の甘さ。

\*結局GDPの伸び率と整合性の取れない一部の財の高騰はやがて崩壊する。

### ◆高層タワー型マンションでは、大規模修繕費用が高額になることに注意！！

超高層マンションでは、大規模修繕費用が高額になることを注意する必要がある。例えば築15年の場合、①高層階でのゴンドラ作業は風が吹くと中止となり、②工事期間は10か月と長引き、結果的に3億円の費用がかかったという。このうち、修繕費の3割は足場の設置費が占めたという。一般的なマンションの場合、1㎡200～300円が将来の工事費用だと言われているが、タワー型マンションの修繕積立金は1㎡500円程度を必要とする。しかし、その水準を最初から確保しているマンションは少なく、入居後に管理組合が値上げするのが一般的である。購入時はマンションを売りやすくするため、修繕積立金が低く設定されているケースもある。タワー型マンションの大規模修繕工事は実施例も少なく、データやノウハウもまだ乏しいので工事費用の算出は難しいが、困るのは入居者。購入時におけるきちんとした説明が求められる。

### ◆相模湾を望む別荘地で、良好な眺望は法的保護に値すると司法判断

相模湾を見下ろす神奈川県真鶴町の別荘の所有者が、海側に高さ約8mの住宅を新築しようとしている隣接地の所有者に対し、風光明媚な眺望が奪われるとして、建築の差止めを求めた仮処分を申し立てた。これについて、横浜地裁は、4月6日付で差止め命令を決定し、「別荘からの良好な眺望は法的保護に値する」とした。眺望を保護すべき利益として、建築禁止を命じる司法判断は極めて珍しいと言える。

### 全日本不動産協会東京都本部からのお知らせ

#### ◆東京都不動産コンサルティング協議会主催「基礎教育コース」

東京都不動産コンサルティング協議会（不動産業界5団体で構成）では、今年も例年同様、不動産コンサルティング業務の基礎的知識の習得と、不動産コンサルティング技能試験の受験対策を目的に下記のとおり「基礎教育」講習会を実施します。

講習内容 ①平成21年7月22日（水）事業・実務編 ②8月24日（月）税制編 ③9月30日（水）建築・法律編 ④10月15日（木）経済・金融編

受講料 各15,000円 講義時間 10:00～17:00

会場 日本教育会館8階 東京都千代田区一ツ橋2-6-2

問合せ先 東京都不動産コンサルティング協議会

（東京都千代田区富士見2-11-11峰ビル6階） TEL:03(3234)3450

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808